

ASSESSING AND INSPECTING YOUR HOME

PROPERTY ASSESSMENT PROGRAM



Ministry
of
Revenue

Ontario

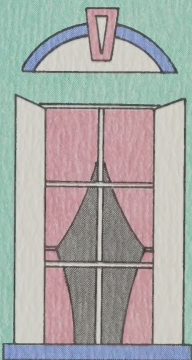
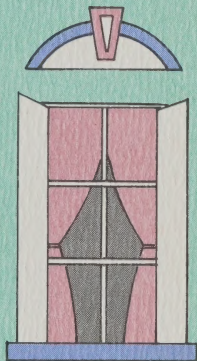
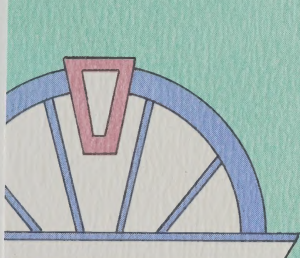
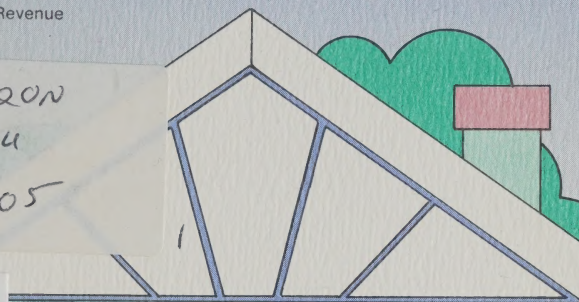
CA20N

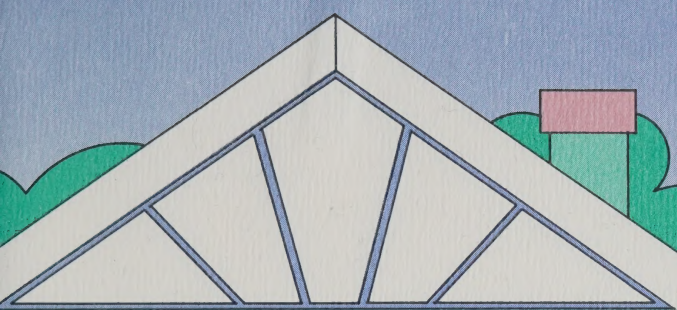
RU

-2005



3 1761 11894611 0





What is property assessment?

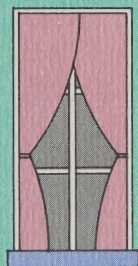
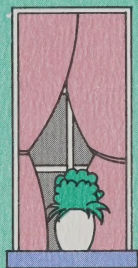
Like most taxes, the amount of property tax you pay is determined by a tax base and a tax rate.

The tax base for property tax is the **property assessment**, or the assessed value of each property. In Ontario, this assessed value is determined by the Ministry of Revenue's Regional Assessment Offices.

The assessed value of each property in your municipality is reported in an Assessment Roll. These values are used by your municipality as its tax base to levy property taxes.

The objective of Ontario's property assessment system is to ensure that the assessed value of each property in a municipality bears a consistent relationship to its most probable market value in a given year. The market value of a property in Ontario is defined as the most likely selling price in an open market between a willing buyer and a willing seller, both of whom are under no pressure to buy or sell the property.

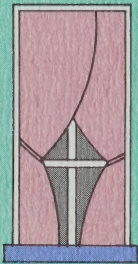
A fair property assessment system should also ensure that similar properties of comparable market value have similar assessments and thus pay about the same amount of taxes.



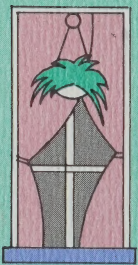


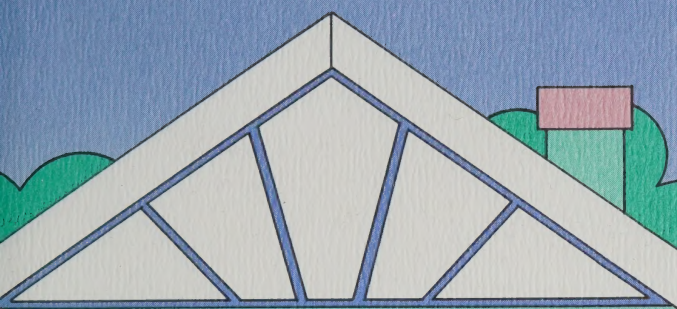
What is the mill rate?

The amount of property taxes to be levied by a municipality is determined by the tax rate or mill rate, as it is generally called. The mill rate is set by each municipality and specifies the amount of tax dollars it will collect for each \$1,000 of assessment.



This mill rate is therefore governed by the total amount of tax dollars your municipality must collect from its property owners, on the basis of the assessed values of their properties, to meet its budgetary requirements. Generally, a municipality is required to budget for a variety of services such as road maintenance, snow and garbage removal, police and fire protection, public health and welfare, and others. As well, mill rates reflect the need to raise funds to meet county or region, and school board needs.





How is property assessment related to tax?

The relationship between property assessment and property tax is:

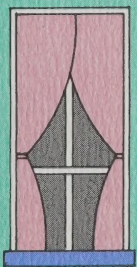
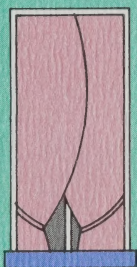
$$\begin{array}{r} \text{Assessed value} \\ \text{(determined by Province)} \\ \times \\ \text{mill rate} \\ \text{(determined by municipality)} \\ = \\ \text{taxes.} \end{array}$$

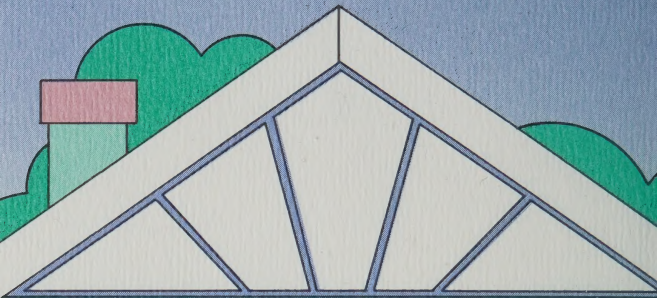
Staff at your Regional Assessment Office will be pleased to explain this relationship and illustrate it with actual numbers drawn from your property record.

This relationship is the formula used to calculate individual property tax bills.

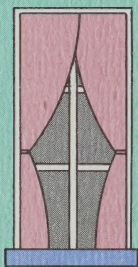
Appeal procedures ensure fairness

Finally, Ontario's property assessment system provides for an assessment appeal process to ensure that all property owners who feel that they have been assessed incorrectly, can have their assessment reviewed. In Ontario, all property owners and tenants have the right to have any and all assessments reviewed by an independent tribunal or court.





This pamphlet is designed to assist property taxpayers to understand the relationship between property assessment and the home inspection process.



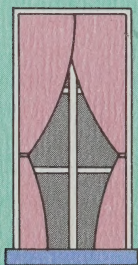
Inspecting your residential property

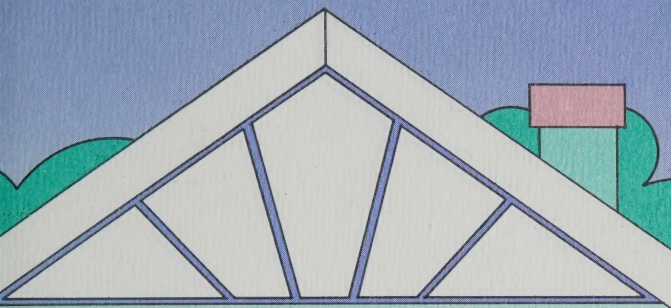
Fair and equitable property assessments depend on property assessment records which are complete and accurate.

To collect and verify this data, it is necessary for the assessor to make an on-site inspection of each property. The data to be collected and recorded consists of relevant structural, finish and site details.

Subsequent on-site inspections may also be required to record and reflect changes which affect property value.

Generally speaking, on-site residential re-inspections are required to collect and verify data when a property in question has been structurally altered, added to or improved. Re-inspections are also necessary if the "use" of a property changes (for example, from residential to commercial), is sold or subdivided into smaller units or has been appealed to an assessment tribunal.



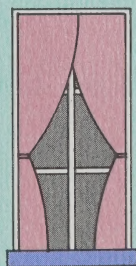
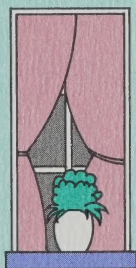


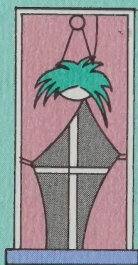
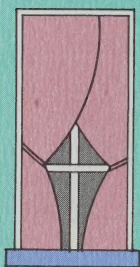
Finally, in order to maintain the accuracy and fairness of the Assessment Roll, it is necessary that an ongoing re-inspection process be carried out in each municipality. The same re-inspection process also prepares a municipality for general reassessment.

The on-site inspection

An on-site inspection of a residential property begins with a visit by an assessor from your Regional Assessment Office. The inspection process itself consists of four main steps:

- Producing proper identification (Photo I/D with telephone number for verification) and explaining the purpose of the visit to the property owner or occupant. The inspection will not proceed without the property owner's or occupant's consent.
- Observing, recording and/or verifying relevant physical details of the exterior dimensions and characteristics, including both land and structures.
- Observing, recording and/or verifying structural and interior finish details.
- Where appropriate, recording (or verifying) census information to complete the Municipal Enumeration Notice. Census information consists of names of property owners, tenant or occupant, ages, citizenship, school support, and occupancy status.





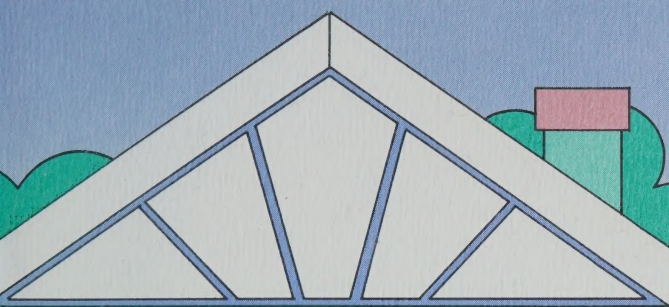
During the on-site inspection, the assessor will be pleased to answer any ratepayer's questions concerning property assessment and appeal procedures. A summary pamphlet on assessment appeal procedures is available free of charge from Regional Assessment Offices, Ontario Government publications racks, municipal offices and most public libraries.

Inspection "call backs"

"Call back" procedures which have been in use throughout the Province since 1980 are observed where an on-site inspection cannot be completed.

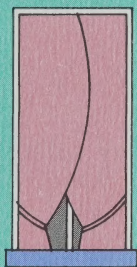
Inspection "call backs" consist of four main steps:

- A Regional Assessment Office assessor will call at each property to attempt to complete an on-site inspection.
- If no one is home, the assessor will leave an Inspection Call Back Notice. The purpose of this Notice is to request the ratepayer to contact the assessor at the Regional Assessment Office to arrange for a mutually convenient appointment to complete the on-site inspection.



The Inspection Call Back Notice also alerts the ratepayer to the importance of arranging for an on-site inspection to ensure the assessment records are complete and accurate.

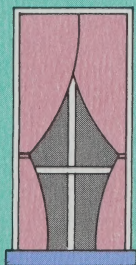
- If the property owner does not respond to the Inspection Call Back Notice, attempts are made to reach the ratepayer by telephone to arrange for an on-site inspection.
- Before finalizing the assessed value, a formal Inspection Follow-up Letter is mailed to the property owner to indicate the need for an on-site inspection to establish a proper assessment for the calculation of the property tax.

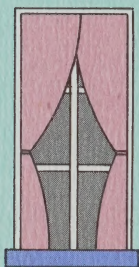


Right of access

It is difficult to ensure that property assessments are fair and accurate if assessors are unable to inspect each property in some detail. For the most part, Ontario's property owners realize this and are most co-operative and helpful in assisting the assessor to complete his/her duties.

Sections 9 and 10 of the *Assessment Act* provide the assessor, and any designated assistant, upon producing proper identification, the right of free access to all land and to all parts of every building, structure, machinery and fixture for the purpose of making a proper assessment and to obtain information with





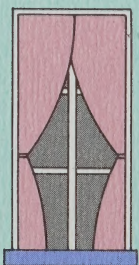
respect to any person whose name is required to be entered on the Assessment Roll or for the purpose of the census. It is generally interpreted that this right of access is only granted upon reasonable request and at a reasonable time of day.

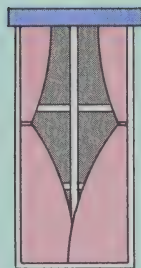
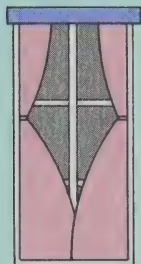
Section 12 of the *Assessment Act* makes it an offence to refuse to furnish information required by an assessor at any reasonable time of the day, or to provide false information to the assessor while on duty. This section also provides for a fine to be levied in each of these cases.

For more information

More detailed information on on-site inspections of residential properties may be obtained from the Regional Assessment Office serving your municipality.

Please consult the Blue Pages of your telephone directory for the telephone number of the Regional Assessment Office nearest you.

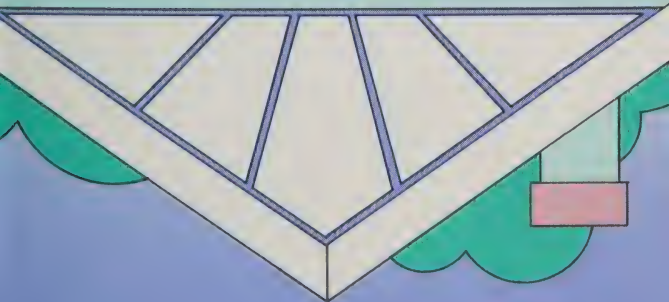




Pour de plus amples informations

On peut obtenir de plus amples informations sur l'inspection des résidences en s'adressant à son bureau régional d'évaluation.

Consultez les pages bleues de votre annuaire téléphonique pour connaître le numéro de téléphone du bureau régional d'évaluation le plus près de chez vous.

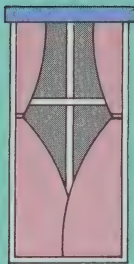
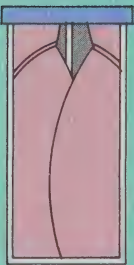


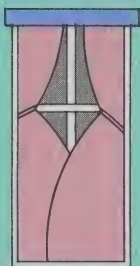
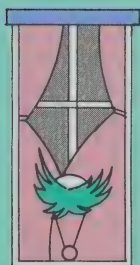
Droit d'accès

Il est difficile de veiller à ce que les évaluations foncières soient justes et précises si les évaluateurs ne peuvent inspecter chaque propriété de façon convenable. La majeure partie des propriétaires ontariens en sont conscients; ils se montrent coopératifs et aident l'évaluateur à remplir ses fonctions.

En vertu des articles 9 et 10 de la *Loi sur l'évaluation foncière*, l'évaluateur, ainsi que tout assistant désigné, s'ils s'identifient comme il se doit, on libre accès à la totalité du terrain et à toutes les parties de tout bâtiment, appareil ou installation afin de faire une évaluation juste et d'obtenir des informations sur une personne dont le nom doit figurer au rôle d'évaluation ou au recensement.

L'interprétation habituelle de ces dispositions veut que ce droit d'accès ne soit conféré que sur demande, dans de conditions raisonnables et à une heure raisonnable. En vertu de l'article 12 de la *Loi sur l'évaluation foncière*, le fait de refuser de fournir des renseignements demandés par un évaluateur à une heure raisonnable, ou encore le fait de fournir des renseignements erronés à l'évaluateur dans l'exercice de ses fonctions constitue une infraction. Le même article prévoit une amende pour chacun de ces cas.





calcul de l'impôt foncier.

Avant de ratifier l'évaluation, on fait par-

venir au propriétaire une lettre officielle

pour lui faire part de la nécessité d'effec-

tuer une visite de sa propriété afin de

faire une évaluation convenable pour le

calcul de l'impôt foncier.

Avant de ratifier l'évaluation, on fait par-

venir au propriétaire une lettre officielle

pour lui faire part de la nécessité d'effec-

tuer une visite de sa propriété afin de

faire une évaluation convenable pour le

calcul de l'impôt foncier.

Avant de ratifier l'évaluation, on fait par-

venir au propriétaire une lettre officielle

pour lui faire part de la nécessité d'effec-

tuer une visite de sa propriété afin de

faire une évaluation convenable pour le

calcul de l'impôt foncier.

Avant de ratifier l'évaluation, on fait par-

venir au propriétaire une lettre officielle

pour lui faire part de la nécessité d'effec-

tuer une visite de sa propriété afin de

faire une évaluation convenable pour le

calcul de l'impôt foncier.

Avant de ratifier l'évaluation, on fait par-

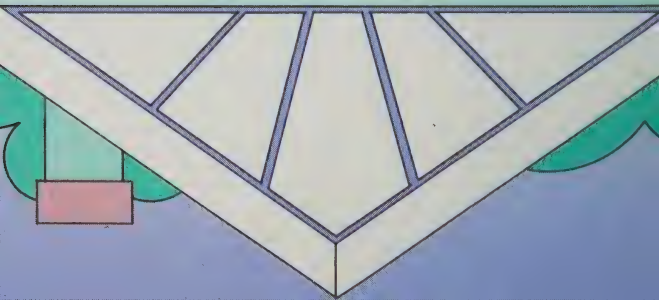
venir au propriétaire une lettre officielle

pour lui faire part de la nécessité d'effec-

tuer une visite de sa propriété afin de

faire une évaluation convenable pour le

calcul de l'impôt foncier.



- Observation, inscription et vérification, au besoin, des détails des dimensions et des caractéristiques extérieures du terrain et des bâtiments.

- Observation, inscription et vérification, au besoin, des détails des structures et des finitions intérieures.

- S'il y a lieu, inscription (ou vérification) des données de recensement pour l'avis de recensement de la municipalité. Ces données comportent le (les) nom(s) du (des) propriétaire(s), du (des) locataire(s) ou de l'(des) occupant(s), ainsi que leur âge, leur citoyenneté, du conseil scolaire dont ils relèvent et de leur statut d'occupation.

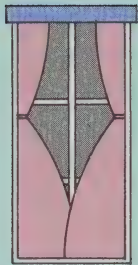
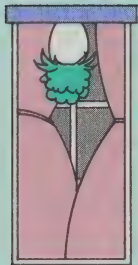
Au cours de sa visite, l'évaluateur répondra volontier aux questions du contribuable concernant l'évaluation foncière et les procédures d'appel. On peut se procurer gratuitement une brochure résumant ces procédures d'appel en s'adressant à un bureau régional d'évaluation, à un comptoir de publications du gouvernement de l'Ontario, à un bureau municipal et à la plupart des bibliothèques publiques.

«Rappels» pour inspection

Depuis 1980, dans la province, on a recours aux «rappels» pour inspection lorsqu'il a été impossible d'inspecter une propriété.

Ces «rappels» se font en quatre étapes.

- Un évaluateur du bureau régional d'évaluation se présente à la propriété en vue d'effectuer une inspection complète.



Éventuellement, l'agent devra effectuer de nouvelles inspections pour prendre note des changements qui pourraient modifier la valeur de la propriété.

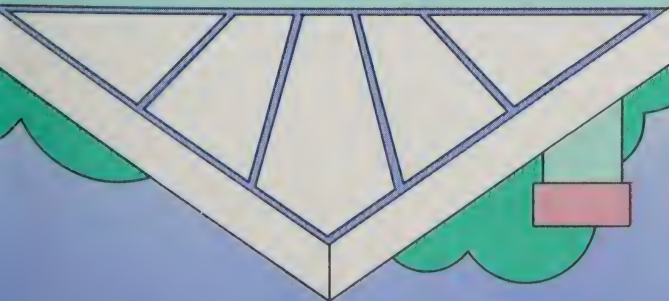
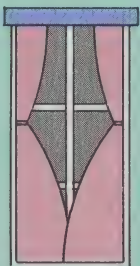
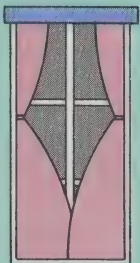
En général, il faut effectuer une nouvelle inspection pour recueillir et vérifier des données lorsqu'il y a eu modification, ajout ou amélioration à la structure d'une maison, ou encore lorsque la propriété n'est plus destinée au même usage (p. ex. lorsque, de résidentiel, le bâtiment devient commercial), est vendue ou subdivisée, ou encore fait l'objet d'un appel auprès d'un tribunal d'évaluation foncière.

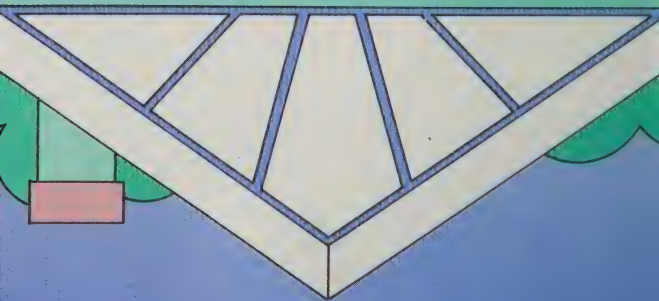
Enfin, pour veiller à ce que le rôle d'évaluation soit juste et exact, il est essentiel que la municipalité effectue de nouvelles inspections de façon régulière. Ce processus d'inspection continue sert également à la municipalité lorsqu'elle fait une réévaluation générale.

La visite à domicile

La visite d'une propriété résidentielle est effectuée par un évaluateur du bureau régional d'évaluation correspondant. Elle se fait en quatre grandes étapes.

- Identification de l'évaluateur (carte d'identité comportant un numéro de téléphone pour vérification) et explication de l'objet de la visite au propriétaire ou à l'occupant. La visite ne contiendra pas sans le consentement du propriétaire ou de l'occupant.





Les fonctionnaires de votre bureau régional d'évaluation se feront un plaisir de vous expliquer cette formule et de vous montrer comment elle s'applique à votre propriété.

Cette formule sert à calculer l'impôt foncier des particuliers.

Les procédures d'appel: un gage de justice

Le régime d'évaluation foncière de l'Ontario prévoit enfin des procédures d'appel permettant à tout propriétaire de contester et de faire réviser cette évaluation. En Ontario, tout propriétaire ou locataire peut se prévaloir de ce droit de révision auprès d'un tribunal indépendant ou un cour.

La présente brochure est destinée à expliquer aux personnes assujetties à l'impôt foncier les relations entre l'évaluation foncière et l'inspection des résidences.

L'inspection de votre résidence

Pour que l'évaluation d'une propriété soit juste et équitable, il faut que les registres d'évaluation soient complets et exacts.

Pour recueillir et vérifier les données inscrites à ce registre, l'agent d'évaluation doit faire une visite de chaque propriété. Les données qu'il recueille ont trait à la structure, aux finitions et à l'emplacement de la maison.

Qu'est-ce que le taux au mille?

La somme des impôts fonciers à percevoir par une municipalité est déterminée par le taux d'imposition, ou taux au mille. Ce taux, fixé par la municipalité, correspond à l'impôt exigé pour chaque tranche de mille dollars d'évaluation.

Le taux au mille est donc fixé en fonction de l'impôt total que la municipalité doit percevoir sur ses propriétés foncières, en proportion de la valeur de leur propriété, pour satisfaire aux exigences de son budget. Généralement, dans son budget, la municipalité doit prévoir les dépenses liées à différents services comme l'entretien des routes, le déneigement, l'enlèvement des ordures, la police, la protection contre les incendies, l'hygiène et le bien-être publics, etc. Le taux au mille reflète en outre les besoins pécuriaires du comté, de la région ou des conseils scolaires.

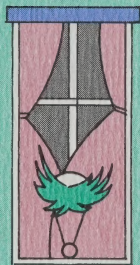
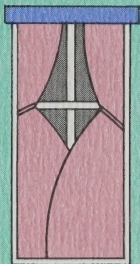
Quel est le lien entre l'impôt foncier et l'évaluation foncière?

On calcule l'impôt foncier à partir de l'évaluation foncière comme suit:

$$\begin{aligned} & \text{Évaluation} \\ & \times \text{taux au mille} \\ & = \text{impôt} \end{aligned}$$

(déterminée par la province)

(déterminé par la municipalité)



Qu'est-ce que l'évaluation foncière?

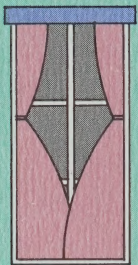
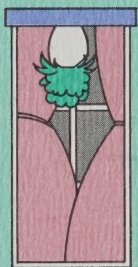
Comme la plupart des impôts, l'impôt foncier est calculé selon l'assiette de l'impôt d'une part et selon un taux d'imposition d'autre part.

L'assiette de l'impôt foncier est déterminée par l'évaluation foncière. En Ontario, ce sont les bureaux régionaux d'évaluation du ministère du Revenu qui sont responsables de cette évaluation.

L'évaluation de chaque propriété de votre municipalité est inscrite dans un rôle d'évaluation. C'est à l'aide de ce rôle d'évaluation que votre municipalité calcule l'assiette fiscale pour son impôt foncier.

Le régime d'évaluation foncière de l'Ontario a pour objectif de veiller à ce que l'évaluation foncière de chaque propriété corresponde le mieux possible à sa valeur marchande pour l'année en cause. En Ontario, on définit la valeur marchande d'un bien comme étant le prix le plus probable de ce bien sur un marché libre lorsque aucun facteur extérieur ne force ni l'acheteur ni le vendeur à acheter ou à vendre le bien en question.

Pour que le régime d'évaluation soit juste, il faut aussi veiller à ce que l'évaluation de deux propriétés dont la valeur marchande est comparable soit similaire et donne donc lieu à un impôt comparable.



© Imprimeur de la Reine
pour l'Ontario 1987
ISBN O-7729-2179-2
03/87/50M

L'ÉVALUATION ET L'INSPECTION DE VOTRE MAISON

PROGRAMME D'ÉVALUATION FONCIÈRE

Ministère
du
Revenu



Ontario

